



# 盛洋投資(控股)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)  
股份代號: 174

盛洋投資

2020  
中期報告

# 目錄

2	財務摘要
3	主席報告
6	管理層討論與分析
15	獨立審閱報告
17	簡明綜合收益表
18	簡明綜合全面收益表
19	簡明綜合財務狀況表
21	簡明綜合權益變動表
23	簡明綜合現金流量表
25	簡明綜合財務報表附註
55	其他資料
66	公司資料

# 財務摘要

(港幣千元)	截至	截至
	二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)

收入	<b>56,603</b>	60,448
除所得稅前虧損	<b>(103,280)</b>	(157,389)
期內虧損	<b>(103,577)</b>	(162,451)
分屬於本公司股東的虧損	<b>(126,623)</b>	(181,747)
每股虧損 — 基本(港幣)	<b>(0.25)</b>	(0.40)
每股虧損 — 攤薄(港幣)	<b>(0.25)</b>	(0.40)

(港幣千元)	於	於
	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 (經審核)

資產總值	<b>7,156,658</b>	7,002,919
分屬於本公司股東的權益	<b>5,494,769</b>	5,446,083
現金及現金等值	<b>922,082</b>	975,181

# 主席報告

本人代表盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)董事局(「董事」或「董事局」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零二零年六月三十日止六個月(「二零二零年中期期間」)的業績。

## 財務業績

於二零二零年中期期間，本集團錄得分屬於股東的虧損約港幣126,600,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月(「二零一九年中期期間」)錄得分屬於本公司股東的虧損約港幣181,700,000元)。有關財務業績的詳情於「管理層討論與分析」一節闡述。

董事局不建議於二零二零年中期期間就本公司普通股派發任何中期股息。

## 策略回顧及發展展望

二零二零年上半年，全球形勢在與日俱增的貿易保護主義和地緣政治風險的影響下，繼續延續複雜多變。而始料不及的新冠肺炎(「COVID-19」)疫情，對全球的生產和需求造成了一定的衝擊，加重了全球經濟的負擔，且最終影響難以預計。全球主要經濟體央行為應對經濟下行壓力而開始了新一輪的減息進程，令本來難以預測的後市走向增加了一層不確定性。

## 配股及引入新股東

動盪的時代往往成就了獨特的機會。我們因時制宜，調整和審視業務戰略，配備充足資源，以把握新一輪的機會。綜合考慮本公司的財務和業務情況(包括股份交易流通量長期處於極低水平)，在二零二零年四月及五月，我們邁出了重要的一步，完成了本公司十年來第一次股權集資，配售發行180,556,000股新普通股(相當於現行已發行普通股股數約28.6%)，集資合共約港幣180,000,000元，並成功引入了新股東，包括遠洋資本控股有限公司(「遠洋資本」，其所持普通股持股比例佔現行已發行普通股股數約14.3%)，本公司最大股東遠洋集團控股有限公司(「遠洋集團」)的普通股持股比例因此減少至約49.5%。

我們於二零二零年六月及二零二零年七月進行了董事局變更，其中包括遠洋資本財務總監唐潤江先生獲委任為董事局審核委員會及投資委員會的成員，以及李明先生(即本人)辭任非執行董事及董事局的榮譽主席以投放更多時間於本人在遠洋集團的其他行政總裁職務，並由本公司的執行董事沈培英先生繼任主席一職。

我們將於二零二零年下半年繼續探索、調整和審視業務戰略，並希望探討通過多樣化的方式與新股東遠洋資本建立更緊密合作紐帶的可能性(包括但不限於進一步向其配股、增加其在董事局的影響力等等)，從而探討如何進一步廣泛深入合作(包括但不限於業務上的資源分享，以及項目上合作)。透過上述努力，我們希冀可以在不久的將來產生協同合作效益，實現互利共贏和資源分享。

### 疏理和調整美國核心業務模式

於二零二零年中期期間，本集團的主要業務繼續集中在商業和住宅房地產相關的業務，地域劃分主要分佈在美利堅合眾國(「美國」)和香港，其中美國房地產相關投資佔資產總值約43%。美國本土戰略合作夥伴(房地產基金平台 Gemini-Rosemont Realty LLC(「GR Realty」))是本集團美國業務戰略的核心，本集團除了持有45%的成員權益，分享其損益，亦透過與其緊密合作，制定整體美國投資策略。GR Realty 為我們管理及營運所有美國投資項目。GR Realty 在美國有三個區域運營中心，設於洛杉磯、紐約及達拉斯，並有多個駐美物業管理辦事處，聘用專才約130人。受整體環境的影響，本集團與GR Realty 按審慎原則，在二零二零年中期期間，對本集團及GR Realty 所投資及管理的部份美國房地產項目(尤其是處於美國非核心市場有出售意向的物業)下調了估值。

在這個新經濟領航的時代，投資者和運營者的行為出現了改變，從二零一九年開始，本集團聯合GR Realty 對美國的房地產業務開始了重新定位，並積極執行和貫徹新經營策略，部署主力發展美國以科技帶動發展的一線及門戶市場，並開始了運營效率的內部整合，以應對市場的變化。COVID-19 疫情的出現加速了投資者和運營者的行為及風險偏好的改變並催生了新的變化，這其中有暫時性亦有長遠性的變化，尤其是對商業房地產業務而言。我們亦將這些觀察歸類分析，並納入我們的整體業務定位策略。

## 主席報告

同時，我們將對與GR Realty的合作模式進行整體梳理，在不改變對GR Realty持股比例的情況下，增加對GR Realty的經營委員會的控制權。此舉將有助我們獲得GR Realty的控制權，從而在GR Realty業務管理上扮演更積極的角色，以全新的模式實現更好的資源共享、優勢互補和團隊互補，前瞻性地把握下一輪的商機。

在COVID-19疫情的衝擊下，二零二零年將會是不平坦的一年，全球經濟(尤其是中國及美國)必然受到影響。但我們相信短期的壓力和調整，將創造更多投資機會。逆境中蘊藏的機會，將會帶來繁榮。待COVID-19疫情平靜下來，我們會繼續進一步加強對以GR Realty為核心的美國業務的資本投入，增強和鞏固GR Realty的核心競爭力，努力收購和管理更多優秀的資產，擴大資產規模和市場影響力。

本人謹藉此機會代表董事局，由衷感謝全體股東、業務合作夥伴及銀行企業的鼎力支持，以及全體員工的付出和貢獻。

榮譽主席

李明

香港，二零二零年七月三十日

## 財務回顧

### 收入及其他收入

於二零二零年中期期間，本集團錄得收入約港幣56,600,000元(二零一九年中期期間：約港幣60,400,000元)，主要來自我們投資物業的租金收入約港幣55,200,000元(二零一九年中期期間：約港幣59,700,000元)。於二零二零年中期期間，本集團的其他收入約為港幣16,600,000元(二零一九年中期期間：約港幣17,300,000元)，主要包括應收本集團合營公司之貸款的相關利息收入約港幣12,600,000元(二零一九年中期期間：約港幣12,700,000元)。

### 其他費用

於二零二零年中期期間，本集團的其他費用約為港幣41,900,000元(二零一九年中期期間：約港幣47,700,000元)。其他費用包括因本集團持有的投資物業而產生的直接營運開支約港幣17,200,000元(二零一九年中期期間：約港幣18,200,000元)及本集團一般營運成本(例如租金及差餉、就日常營運及投資研究支付的專業費用、其他行政及辦公室費用以及匯兌差額)約港幣24,700,000元(二零一九年中期期間：約港幣29,500,000元)。

### 分屬於本公司股東的虧損

於二零二零年中期期間，分屬於本公司股東的虧損由二零一九年中期期間約港幣181,700,000元減少至二零二零年中期期間約港幣126,600,000元。有關虧損乃主要由於以下原因所致(分別於下文「業務回顧」項下「房地產基金平台」、「基金投資」及「證券投資」不同分節內進一步闡述)：

- (i) 應佔合營公司業績產生的虧損約港幣64,400,000元；
- (ii) 按公允值計入損益的金融資產公允值變動產生的虧損約港幣30,800,000元；
- (iii) 持作買賣的金融工具公允值變動產生的虧損約港幣50,000,000元；及
- (iv) 被應收本集團合營公司之貸款的減值虧損撥備撥回約港幣34,900,000元所抵銷。

因此，本集團於二零二零年中期期間錄得每股普通股的基本虧損約港幣0.25元(二零一九年中期期間：每股普通股的虧損約港幣0.40元)。由於本公司尚未行使購股權及可換股優先股(「可換股優先股」)對每股普通股的基本虧損產生了反攤薄作用，故並無對二零二零年及二零一九年中期期間每股普通股的攤薄虧損作出調整。

# 管理層討論與分析

## 財務資源及流動資金

於二零二零年六月三十日，本集團的資產淨值(經扣除分屬於可換股優先股的權益)約為港幣3,500,000,000元。

於二零二零年六月三十日，本集團的銀行結餘及現金合共約為港幣922,100,000元(於二零一九年十二月三十一日：約港幣975,200,000元)。於二零二零年六月三十日，本集團的總貸款約為港幣767,500,000元(於二零一九年十二月三十一日：約港幣672,600,000元)，而本集團於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日按債務淨額基準計算並無任何借貸比率，乃因本集團的全部現金資源足以償付當時所有貸款。本集團的淨借貸比率乃按總貸款減現金資源再除以總股東權益計算。

本集團運用業務營運所得現金流量及維持多種融資渠道(包括銀行貸款)為其營運提供資金。截至二零二零年六月三十日，我們銀行貸款的未償還本金額約為98,300,000美元(相等於約港幣761,900,000元)(於二零一九年十二月三十一日：約85,300,000美元(相等於約港幣664,300,000元))，其中約54,300,000美元的貸款按固定年利率3.72%計息及須於二零二八年償還，而約44,000,000美元的貸款於二零二零年中期期間按平均浮動年利率3.7%計息及須於二零二零年償還。因此，本集團於二零二零年中期期間就上述銀行貸款確認財務費用(經扣除資本化利息)約港幣7,900,000元(二零一九年中期期間：約港幣8,800,000元)。

憑藉本集團靈活的財務管理政策，我們有信心在未來數年能維持我們的財務流動性以支持業務擴展，同時維持整體財務穩健。

## 涉及註銷可換股優先股的股本削減

為進一步加強本公司日後可能分派股息的能力及靈活性，於二零二零年二月二十八日，本公司與盛美管理有限公司(「盛美」，一間由遠洋集團全資擁有的附屬公司)訂立註銷契據，以註銷盛美所持有的31,666,667股可換股優先股(佔當時全部已發行可換股優先股約4.03%)。有關股本削減已於二零二零年六月四日生效，而因股本削減而產生的進賬額約港幣95,000,000元已轉撥及進賬至本公司的股本削減儲備賬，將可用於抵銷本公司任何虧損及／或日後適當時向其股東作出分派。



### 新股份發行

於二零二零年四月三日，本公司分別與(i)香港栢星企業有限公司(「栢星」)、(ii)達佳投資有限公司(「達佳」)及(iii)耀品創投有限公司(「耀品」)訂立三份認購協議，而栢星、達佳及耀品分別有條件同意認購45,139,000股、45,139,000股及90,278,000股本公司新普通股(即合共180,556,000股本公司新普通股)(統稱「認購股份」)，認購價為每股認購股份港幣1.00元(統稱「該等配售活動」)。該等配售活動項下每股認購股份港幣1.00元的認購價較本公司普通股於二零二零年四月三日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所報收市價每股普通股港幣0.550元溢價約81.8%。

栢星及達佳各自的認購事項已於二零二零年四月十七日完成，合共籌得所得款項總額及所得款項淨額分別約港幣90,300,000元及港幣89,600,000元。每股認購股份的淨價格約為港幣0.993元。

耀品(由遠洋集團最終擁有49%權益)的認購事項已於二零二零年五月二十七日完成，合共90,278,000股本公司新普通股已發行予耀品的全資附屬公司置泉國際有限公司，籌得所得款項總額及所得款項淨額分別約港幣90,300,000元及港幣89,600,000元。每股認購股份的淨價格約為港幣0.993元。

本集團視該等配售活動為加強我們財務狀況的途徑，同時亦為提高本公司普通股於聯交所流動性的步驟，因為我們普通股的成交量持續低迷。

於二零二零年六月三十日，本公司就該等配售活動所得款項淨額的使用計劃維持不變，與本公司有關該等配售活動的公告及通函所披露者相同。本公司擬將約10,000,000美元至12,000,000美元(相等於約港幣77,500,000元至港幣93,000,000元)(相當於該等配售活動合計所得款項淨額約43%至52%)用於投資紐約州都會區的房地產相關項目，而所得款項淨額的餘額則擬用作本集團一般營運資金。視乎所迎來的機遇，如果有美國其他良好房地產投資項目符合本公司及其股東的整體利益，本公司考慮將所得款項淨額的餘額及本公司其他可用現金資源用於該等項目。

## 管理層討論與分析

儘管本集團一直積極物色投資良機，惟COVID-19疫情於二零二零年第二季度廣泛蔓延導致全球商業活動處於極不活躍的狀態，故本集團於二零二零年六月三十日並未動用該等配售活動所得款項淨額作出任何投資，亦無用作本集團的一般營運資金。

### 財務擔保

於二零二零年六月三十日，本集團並無就第三方的利益作出任何財務擔保。

### 已抵押資產

於二零二零年六月三十日，本集團擁有金額約港幣5,200,000元(於二零一九年十二月三十一日：約港幣8,600,000元)的已抵押銀行存款及賬面值約為93,300,000美元(相等於約港幣723,100,000元)(於二零一九年十二月三十一日：約92,100,000美元(相等於約港幣717,300,000元))的已抵押美國投資物業，兩者均用作確保本集團的一筆長期銀行貸款約54,300,000美元(相等於約港幣420,800,000元)(於二零一九年十二月三十一日：約54,300,000美元(相等於約港幣422,900,000元))的抵押品。

於二零二零年六月三十日，存款約港幣11,700,000元(於二零一九年十二月三十一日：無)已存放於銀行作買賣金融工具用途，須於金融工具結算或出售後償還予本集團。

## 業務回顧

### 房地產基金平台

於二零二零年中期期間，本集團錄得應佔GR Realty及GR Realty所控制若干參股項目的虧損(入賬列作本集團「應佔合營公司業績」)約港幣64,400,000元(二零一九年中期期間：應佔虧損約港幣46,200,000元)。有關虧損乃主要由於全球市場動盪不穩，導致二零二零年中期期間投資物業公允價值下降及GR Realty作出額外撥備(尤其就對於那些本來就在擬出售清單上的美國非核心市場的投資物業)所致。COVID-19疫情及其他負面因素預期持續影響二零二零年下半年，本公司會密切監察有關影響。

於二零二零年六月三十日，我們合共向GR Realty及其所控制若干參股項目注資約118,600,000美元(相等於約港幣919,600,000元)。於二零二零年六月三十日，我們於GR Realty及GR Realty所控制若干參股項目的投資賬面值約為港幣798,100,000元，佔本集團於二零二零年六月三十日的資產總值約11.2%(於二零一九年十二月三十一日：約港幣861,700,000元)。

除於GR Realty及GR Realty若干參股項目的投資外，本集團應收GR Realty的貸款約為港幣406,200,000元(於二零一九年十二月三十一日：約港幣373,400,000元)。於二零二零年中期期間，本集團錄得應收GR Realty貸款的貸款利息收入約港幣12,600,000元(二零一九年中期期間：約港幣12,700,000元)。

## 管理層討論與分析

本集團亦確認有關應收GR Realty貸款減值虧損撥備撥回約港幣34,900,000元(二零一九年中期期間：減值虧損撥備約港幣54,500,000元)。本集團於二零二零年六月三十日重新評估應收GR Realty貸款的信貨風險。GR Realty的投資物業所得租金收入產生穩定的現金流入，且其所訂業務計劃務實可達，具備資源及管理實力，證明其有能力於貸款到期時償付。此外，經參考合理有據的行業可比較數據以及類似行業的市況及其他相關因素後，本集團於二零二零年六月三十日估計預期信貸虧損率為6%，被視為審慎合理。

於二零二零年六月三十日，GR Realty(本集團擁有45%成員權益)作為本集團共同控制及管理的投資平台，投資於美國的房地產項目，尤其是商業物業。其從事擁有及/或管理投資組合，其投資組合由美國14個州份超過34項商業物業(50幢樓宇)組成，面積超過8,000,000平方呎。GR Realty緊貼其投資計劃，集中投資於美國以科技帶動發展且潛力優厚的市場。於二零二零年中期期間，GR Realty管理層於必要及適當的時候繼續採取行動，而本集團與GR Realty管理層緊密合作，監察我們於GR Realty的投資及不時採用適當措施。

於二零二零年六月三十日，本集團擁有及經營一項位於美國加州三藩市半島核心地帶的優越辦公園區(「辦公園區」)，總樓面面積約為159,000平方呎。有關投資入賬列作投資物業，賬面值約為93,300,000美元(相等於約港幣723,100,000元)(於二零一九年十二月三十一日：約92,100,000美元(相等於約港幣717,300,000元))，並於二零二零年中期期間錄得租金收入約港幣37,100,000元(二零一九年中期期間：約港幣42,200,000元)。該物業已100%出租予一名具投資級別信用的租戶。

於二零二零年中期期間後，本集團取得GR Realty的控制權，以在GR Realty業務管理上扮演更積極的角色。有關詳情於下文「報告期後的後續事項」一節闡釋。

### 物業投資及開發

於二零二零年中期期間，本集團的投資物業(不包括辦公園區)錄得租金收入約港幣18,100,000元(二零一九年中期期間：約港幣17,500,000元)，當中包括美國投資物業的租金收入約港幣12,700,000元及香港投資物業的租金收入約港幣5,400,000元。於二零二零年中期期間，本集團就投資物業(不包括辦公園區)確認重估虧損約港幣10,600,000元(二零一九年中期期間：重估收益約港幣14,000,000元)。

於二零二零年六月三十日，本集團所持投資物業包括位於美國的甲級辦公室及住宅單位(總樓面面積約為163,000平方呎及賬面值約為港幣351,600,000元)以及位於香港的甲級辦公物業、住宅單位及車位(總樓面面積約為18,800平方呎及賬面值約為港幣441,700,000元)。於二零二零年六月三十日，上述全部投資物業的平均租用率(以平方呎計算)約為79.7%。

## 管理層討論與分析

於二零二零年六月三十日，我們位於紐約市曼哈頓第六大道531至537號及539號的開發項目的賬面值約為港幣772,800,000元(於二零一九年十二月三十一日：約港幣685,900,000元)。該開發項目將包括一項13層綜合住宅物業，估計總樓面面積約為82,000平方呎，其將打造成各類配備豪華配套設施的獨特產品，包括曼哈頓少有的複式單位。預期該開發項目將於二零二一年下半年竣工。

### 基金投資

於二零二零年中期期間，我們的基金投資組合(分類為「按公允值計入損益的金融資產」)錄得虧損約港幣30,800,000元(二零一九年中期期間：虧損約港幣70,400,000元)，乃因基金所持部份股權投資於二零二零年中期期間表現疲弱並錄得虧損，而其他投資則錄得穩定回報。基金投資於二零二零年及二零一九年中期期間並無已收／應收股息收入。

我們的基金投資組合包括非上市股本投資及基金投資，於二零二零年六月三十日的賬面值約為港幣2,184,400,000元(於二零一九年十二月三十一日：約港幣2,215,400,000元)。

有關基金乃由獨立投資管理人提供建議，該等管理人具備專注於不同行業(例如物業與物業相關價值鏈行業、科技行業及新經濟行業)的多元投資組合、策略及專長。

除下文所披露的重大基金投資外，本集團亦持有其他主要投資於不同行業環球證券的基金投資，於二零二零年六月三十日的公允值約為港幣439,900,000元(於二零一九年十二月三十一日：約港幣420,900,000元)。

於二零二零年六月三十日，本集團所持有的重大基金投資包括下列各項：

- **Neutron Property Fund Limited (「Property Fund」)**

於二零二零年六月三十日，本集團持有於開曼群島註冊成立的Property Fund 1,012,000股(於二零一九年十二月三十一日：1,012,000股)不可贖回、無投票權參與股份。投資成本為100,000,000美元。本集團持有的有關股份佔Property Fund於二零二零年六月三十日已發行的同類股份100%。於二零二零年六月三十日，我們於Property Fund的投資的公允值約為88,600,000美元(相等於約港幣686,600,000元，佔本集團於二零二零年六月三十日的資產總值約9.6%)(於二零一九年十二月三十一日：約98,300,000美元(相等於約港幣765,300,000元))。

## 管理層討論與分析

Property Fund由根據香港法例註冊成立的尚金資產管理有限公司(「尚金」)管理。Property Fund的投資策略為將其絕大部份可供投資的資產主要投資在美國、香港、其次投資在新加坡及經濟合作與發展組織成員國的房地產及相關投資，以實現資本增值。於二零二零年六月三十日，Property Fund的主要資產包括美國及香港的多元房地產組合。於美國的若干有關投資價值受累於二零二零年中期期間全球市場動盪不穩而錄得大幅減少，致使於Property Fund的投資錄得公允值虧損約港幣78,700,000元。Property Fund於二零二零年中期期間並無已收／應收股息收入。

- **Neutron Private Equity Fund Limited (「Private Equity Fund」)**

於二零二零年六月三十日，本集團持有於開曼群島註冊成立的Private Equity Fund 637,000股(於二零一九年十二月三十一日：637,000股)不可贖回、無投票權參與股份。投資成本為64,500,000美元。本集團持有的有關股份佔Private Equity Fund於二零二零年六月三十日已發行的同類股份100%。於二零二零年六月三十日，我們於Private Equity Fund的投資的公允值約為71,600,000美元(相等於約港幣554,800,000元，佔本集團於二零二零年六月三十日的資產總值約7.8%)(於二零一九年十二月三十一日：約71,300,000美元(相等於約港幣555,300,000元))。

Private Equity Fund由尚金管理。Private Equity Fund的投資策略為透過對主要投資於美國、歐洲、日本及／或澳洲房地產及相關投資的一項或以上集體投資計劃進行投資，以實現資本增值。於二零二零年六月三十日，Private Equity Fund的主要資產主要包括以房地產項目及低風險證券為基礎資產的各種債務工具。於Private Equity Fund的投資於二零二零年中期期間錄得公允值虧損約港幣500,000元。Private Equity Fund於二零二零年中期期間並無已收／應收股息收入。

- **Prosperity Risk Balanced Fund LP (「PRB Fund」)**

本集團作為有限合夥人就PRB Fund(於開曼群島註冊的獲豁免有限合夥)作出資本承擔合共60,000,000美元，佔PRB Fund所有投資者資本承擔總額260,000,000美元的23.08%。於二零二零年六月三十日，本集團已向PRB Fund投資59,700,000美元，而該等投資的公允值約為64,900,000美元(相等於約港幣503,000,000元，佔本集團於二零二零年六月三十日的資產總值約7.0%)(於二零一九年十二月三十一日：約60,900,000美元(相等於約港幣474,000,000元))。

## 管理層討論與分析

PRB Fund由根據開曼群島法例註冊成立的Prosperity Risk Balanced GP Limited管理。PRB Fund的投資策略為投資於由特殊目的公司(其針對中國房地產進行投資)發行的債務工具(預期回報每年不少於6%)；及投資於其他投資基金。於二零二零年六月三十日，PRB Fund的資產主要包括集中於科技媒體電訊行業、房地產與房地產相關價值鏈及新經濟行業的上市股本及債務證券為基礎資產的基金投資。得益於其投資的某些基金表現良好，於PRB Fund的投資於二零二零年中期期間錄得公允值收益約港幣29,000,000元。PRB Fund於二零二零年中期期間並無已收／應收股息收入。

### 證券投資

於二零二零年中期期間，受COVID-19疫情迅速蔓延影響，全球資本市場反覆波動，在此環境下，本集團錄得證券投資(分類為持作買賣的金融工具)虧損約港幣50,000,000元(二零一九年中期期間：虧損約港幣4,500,000元)，並錄得股息收入約港幣1,400,000元(二零一九年中期期間：約港幣700,000元)。

於二零二零年六月三十日，我們的證券投資組合主要包括於香港及境外上市證券的投資約港幣465,300,000元(於二零一九年十二月三十一日：約港幣286,300,000元)。

### 僱員

於二零二零年六月三十日，受僱員工總數為32人(於二零一九年十二月三十一日：30人)。於二零二零年中期期間，我們的整體員工成本約為港幣10,900,000元(二零一九年中期期間：約港幣12,400,000元)。

為鼓勵及回報員工所作的貢獻，本集團已採納一項購股權計劃，並相信該計劃可有效達到此目的。本集團根據僱員個人的表現及其於所從事職位的發展潛力決定聘用及提供晉升機會。在制訂員工薪金及福利政策時，本集團首要考慮僱員個人表現及市場現行薪金水平。

### 或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

### 資本承擔

於二零二零年六月三十日，本集團的資本承擔約為港幣246,900,000元(於二零一九年十二月三十一日：約港幣325,000,000元)，主要來自上文「物業投資及開發」分節所述曼哈頓物業開發項目的物業開發開支。

### 報告期後的後續事項

於二零二零年七月三十一日，本集團與GR Realty其他成員訂立協議，對GR Realty經營協議內有關GR Realty經營委員會（「經營委員會」）的議事程序的條文（「標的特設公司經營協議」）作出修改（「該協議」）。

標的特設公司經營協議（經不時修訂、重列或以其他方式修改）規定GR Realty業務及事務的管理、分配損益、向各成員分派GR Realty的現金、各成員之間及成員與GR Realty之間的權利、義務及權益，以及若干其他事項。

該協議的重點條文概要如下：

- 經營委員會將由六名管理人組成，(i) 其中三名將由本集團（作為持有GR Realty A類單位的成員（「A類成員」））委任；(ii) 其中一名將由Property Fund（作為A類成員）委任；(iii) 其中一名將由Property Fund（作為持有GR Realty B類單位的成員（「B類成員」））委任；及(iv) 其中一名將由Garfield Group Partners LLC（作為B類成員）委任；
- 經營委員會的全部行動均須經管理人以簡單多數票批准；及
- 倘經營委員會無法就任何行動達成一致，A類成員中擁有大多數權益者所指定的管理人將決定該行動。

因該協議關係，本集團取得GR Realty的控制權，而本集團於GR Realty的相應股權（即45%）則維持不變。該協議日期之前，GR Realty乃分類為本集團的合營公司，並按香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）使用權益法入賬。經本公司與其核數師討論後，彼等同意GR Realty將分類為本公司的附屬公司，而GR Realty的經營表現及財務狀況將於該協議日期後按香港財務報告準則合併於本集團之財務報表內。

本公司認為，該協議使本集團得以對GR Realty行使控制權，從而更積極管理GR Realty的業務，包括物色及挑選投資機會及就該等機會融資。此外，本集團將能夠充份利用GR Realty管理團隊（彼等於收購、管理及處置美國商業房地產方面具有多年投資經驗）的專業知識及關係。

## 獨立審閱報告



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://www.bdo.com.hk)

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288  
傳真 : +852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://www.bdo.com.hk)

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

致盛洋投資(控股)有限公司董事局  
(於香港註冊成立之有限公司)

### 緒言

我們已審閱列載於第17至54頁的中期財務資料，此中期財務資料包括盛洋投資(控股)有限公司(「貴公司」)於二零二零年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，中期財務資料的報告須根據其相關條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。貴公司董事負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及呈報本中期財務資料。

我們的責任是根據我們審閱對本中期財務資料作出結論。本報告依據我們協定的聘任條款，僅向貴公司(作為一個實體)呈報我們的結論，除此之外別無其他目的。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

### 審閱範圍

我們已依據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱中期財務資料主要包括向負責財務及會計事項的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核範圍為小，故我們不能保證我們知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們並不發表審核意見。



## 結論

按照我們的審閱結果，我們並無察覺任何事項，令我們相信本中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

周德陞

執業證書編號 P04659

香港，二零二零年七月三十日

# 簡明綜合收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
出售持作買賣金融工具的銷售所得款項	4	<b>638,820</b>	359,874
收入	6	<b>56,603</b>	60,448
其他收入	6	<b>16,555</b>	17,274
員工成本		<b>(10,926)</b>	(12,360)
折舊		<b>(3,092)</b>	(967)
其他費用		<b>(41,933)</b>	(47,656)
持作買賣的金融工具公允值變動產生的虧損		<b>(49,986)</b>	(4,458)
按公允值計入損益的金融資產的公允值變動產生的虧損		<b>(30,819)</b>	(70,355)
投資物業公允值變動產生的(虧損)/收益	11	<b>(1,304)</b>	16,319
應佔合營公司業績	12	<b>(64,436)</b>	(46,183)
金融資產的減值虧損撥回/(撥備)	14	<b>34,861</b>	(54,501)
財務費用	7	<b>(8,803)</b>	(14,950)
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(103,280)</b>	(157,389)
所得稅	8	<b>(297)</b>	(5,062)
<b>本期間虧損</b>		<b>(103,577)</b>	(162,451)
<b>本期間虧損分屬於：</b>			
本公司股東		<b>(126,623)</b>	(181,747)
非控股權益		<b>23,046</b>	19,296
		<b>(103,577)</b>	(162,451)
<b>分屬於本公司股東虧損的每股虧損</b>	9		
— 基本(港幣)		<b>(0.25)</b>	(0.40)
— 攤薄(港幣)		<b>(0.25)</b>	(0.40)

# 簡明綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	(103,577)	(162,451)
其他全面收入：		
可能於其後重新分類至損益的項目		
換算海外業務的匯兌差額	(5,021)	(3,635)
應佔合營公司其他全面收入	—	(30,705)
將不會重新分類至損益的項目		
物業、機器及設備轉撥至投資物業後的物業重估收益	—	20,256
本期間其他全面收入	(5,021)	(14,084)
本期間全面總收入	(108,598)	(176,535)
全面總收入分屬於：		
本公司股東	(131,644)	(195,831)
非控股權益	23,046	19,296
	(108,598)	(176,535)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

		於二零二零年 六月三十日	於二零一九年 十二月三十一日
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	<b>1,516,356</b>	1,522,774
物業、機器及設備		<b>8,634</b>	11,423
合營公司權益	12	<b>798,091</b>	861,678
按公允值計入損益的金融資產	13	<b>2,190,535</b>	2,221,354
應收貸款	14	—	37,674
受限制銀行存款	15	<b>1,112</b>	1,486
遞延稅項資產		<b>9,675</b>	9,722
		<b>4,524,403</b>	4,666,111
<b>流動資產</b>			
按金、預付款項及其他應收賬款		<b>50,072</b>	46,618
發展中物業		<b>772,803</b>	685,918
應收貸款	14	<b>406,180</b>	335,735
持作買賣的金融工具		<b>465,325</b>	286,286
受限制銀行存款	15	<b>15,793</b>	7,070
現金及銀行結餘		<b>922,082</b>	975,181
		<b>2,632,255</b>	2,336,808
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用		<b>58,512</b>	61,386
持作買賣的金融工具		<b>1,158</b>	—
應付一間中間控股公司賬款	16	<b>491,465</b>	491,758
應付稅項		<b>1,634</b>	2,005
貸款	17	<b>345,736</b>	246,486
		<b>898,505</b>	801,635
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,733,750</b>	1,535,173
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>6,258,153</b>	6,201,284

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

		於二零二零年 六月三十日	於二零一九年 十二月三十一日
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	<b>366,009</b>	185,453
儲備		<b>5,128,760</b>	5,260,630
分屬於本公司股東的權益		<b>5,494,769</b>	5,446,083
非控股權益		<b>313,295</b>	300,764
<b>總權益</b>		<b>5,808,064</b>	5,746,847
<b>非流動負債</b>			
貸款	17	<b>421,758</b>	426,094
遞延稅項負債		<b>28,331</b>	28,343
		<b>450,089</b>	454,437
<b>總權益及非流動負債</b>		<b>6,258,153</b>	6,201,284

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

(未經審核)	股本	可換股 優先股 儲備	永久債券	注資儲備	股本削減 儲備	購股權 儲備	重估盈餘 儲備	匯兌儲備	保留溢利	分屬於 本公司 股東的 權益	非控股 權益	總權益
	(附註18)	(附註19)	(附註20)									
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一九年十二月三十一日的結餘	185,453	2,355,533	2,259,504	308,190	—	22,336	20,256	11,927	282,884	5,446,083	300,764	5,746,847
本期間(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	(126,623)	(126,623)	23,046	(103,577)
其他全面收入												
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	(5,021)	—	(5,021)	—	(5,021)
本期間全面收入	—	—	—	—	—	—	—	(5,021)	(126,623)	(131,644)	23,046	(108,598)
已付永久債券持有人的分派	—	—	—	—	—	—	—	—	(226)	(226)	—	(226)
已付非控股權益的分派	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(10,515)	(10,515)
配股(附註18)	180,556	—	—	—	—	—	—	—	—	180,556	—	180,556
股本削減(附註19)	—	(94,968)	—	—	94,968	—	—	—	—	—	—	—
股本削減產生的轉撥(附註19)	—	—	—	—	(94,968)	—	—	—	94,968	—	—	—
沒收已歸屬購股權	—	—	—	—	—	(296)	—	—	296	—	—	—
於二零二零年六月三十日的結餘	<b>366,009</b>	<b>2,260,565*</b>	<b>2,259,504*</b>	<b>308,190*</b>	<b>—</b>	<b>22,040*</b>	<b>20,256*</b>	<b>6,906*</b>	<b>251,299*</b>	<b>5,494,769</b>	<b>313,295</b>	<b>5,808,064</b>

\* 該等結餘總額指於簡明綜合財務狀況表中的儲備。

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

(未經審核)	股本	可換股 優先股 儲備	永久債券	注資儲備	購股權	重估盈餘	對沖儲備 <sup>#</sup>	匯兌儲備	保留溢利	分屬於 本公司 股東的	非控股	總權益
	(附註18)	(附註19)	(附註20)		儲備	儲備				權益	權益	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日的結餘	185,453	2,355,533	2,259,504	308,190	22,336	—	—	19,969	378,049	5,529,034	276,831	5,805,865
本期間(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	(181,747)	(181,747)	19,296	(162,451)
其他全面收入												
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	(3,635)	—	(3,635)	—	(3,635)
— 應佔合營公司其他全面收入	—	—	—	—	—	—	(30,705)	—	—	(30,705)	—	(30,705)
— 物業、機器及設備轉撥至投資 物業後的物業重估收益	—	—	—	—	—	20,256	—	—	—	20,256	—	20,256
本期間全面總收入	—	—	—	—	—	20,256	(30,705)	(3,635)	(181,747)	(195,831)	19,296	(176,535)
已付非控股權益的分派	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,448)	(9,448)
於二零一九年六月三十日的結餘	<b>185,453</b>	<b>2,355,533</b>	<b>2,259,504</b>	<b>308,190</b>	<b>22,336</b>	<b>20,256</b>	<b>(30,705)</b>	<b>16,334</b>	<b>196,302</b>	<b>5,333,203</b>	<b>286,679</b>	<b>5,619,882</b>

<sup>#</sup> 對沖儲備與本集團所佔合營公司的對沖儲備有關。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>經營活動現金流量</b>		
除所得稅前虧損	<b>(103,280)</b>	(157,389)
調整：		
折舊	<b>3,092</b>	967
持作買賣金融工具公允值變動產生的虧損	<b>49,986</b>	4,458
按公允值計入損益的金融資產公允值變動產生的虧損	<b>30,819</b>	70,355
應佔合營公司業績	<b>64,436</b>	46,183
投資物業公允值變動產生的虧損／(收益)	<b>1,304</b>	(16,319)
財務費用	<b>8,803</b>	14,950
銀行存款的利息收入	<b>(2,324)</b>	(4,152)
其他利息收入	<b>(12,634)</b>	(12,686)
金融資產的減值虧損(撥回)／撥備	<b>(34,861)</b>	54,501
於營運資金變動前的經營溢利	<b>5,341</b>	868
按金及預付款項增加	<b>(3,454)</b>	(12,818)
受限制銀行存款(增加)／減少	<b>(8,349)</b>	37,236
發展中物業增加	<b>(84,750)</b>	(72,624)
持作買賣金融工具(增加)／減少	<b>(227,867)</b>	14,755
其他應付賬款及應計費用減少	<b>(3,433)</b>	(31,425)
經營所用現金	<b>(322,512)</b>	(64,008)
繳付所得稅	<b>(1,175)</b>	(4,487)
<b>經營活動現金使用淨額</b>	<b>(323,687)</b>	(68,495)



# 簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
<b>投資活動現金流量</b>		
購入物業、機器及設備	(307)	—
已收利息	14,958	16,839
<b>投資活動現金收入淨額</b>	<b>14,651</b>	16,839
<b>融資活動現金流量</b>		
新增銀行貸款	100,755	93,782
已付非控股權益的分派	(10,515)	(9,448)
已付永久債券持有人的分派	(226)	—
支付租賃負債的利息部份	(573)	(375)
支付租賃負債的本金部份	(2,640)	(110)
已付利息	(13,325)	(14,862)
發行股份的所得款項	180,556	—
應付一間中間控股公司賬款(減少)/增加	(293)	227,995
<b>融資活動現金收入淨額</b>	<b>253,739</b>	296,982
<b>現金及現金等值(減少)/增加淨額</b>	<b>(55,297)</b>	245,326
<b>期初現金及現金等值</b>	<b>975,181</b>	816,569
匯率變動影響	2,198	(1,098)
<b>期末現金及現金等值</b>	<b>922,082</b>	1,060,797
<b>現金及現金等值結餘分析</b>		
短期銀行存款	107,512	196,627
現金及銀行結餘	814,570	864,170
	<b>922,082</b>	1,060,797

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 1. 一般資料

截至二零二零年六月三十日止六個月，盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的未經審核簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則的適用披露條文編製。

本截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表所載有關截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務資料(作為比較資料)，並不構成本公司就該年度法定之年度綜合財務報表，但源於該等綜合財務報表。有關該等法定財務報表而須按香港公司條例(第622章)第436條披露的其他資料如下：

按照香港公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部的規定，本公司將於適當時候向香港公司註冊處處長遞交截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

本公司的核數師已就綜合財務報表出具報告。該核數師報告並無保留意見；不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例(第622章)第406(2)條、第407(2)條或第407(3)條作出的聲明。

該等簡明綜合中期財務報表已於二零二零年七月三十日獲批准及授權發佈。

## 2. 編製基準

為對本集團的財務表現有更好的了解，本公司董事於簡明綜合收益表中披露了出售持作買賣金融工具的銷售所得款項，惟香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表的呈列」並無要求作出有關披露。

## 2. 編製基準(續)

編製符合香港會計準則第34號的此等簡明綜合中期財務報表須作出會影響政策應用以及年內迄今資產及負債、收入及支出呈報金額的若干判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計有所不同。管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定因素的關鍵來源，與於本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所應用者相同。

除另有指明者外，此等簡明綜合中期財務報表乃以港幣(「港幣」)呈列。此等簡明綜合中期財務報表載有簡明綜合財務報表及選定說明附註。該等附註包括對理解本集團自二零一九年年度財務報表刊發以來財務狀況及表現變動而言屬重大的事件及交易說明。此等簡明綜合中期財務報表及附註並不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製整套財務報表所需的所有資料，並應與二零一九年綜合財務報表一併閱讀。

此等簡明綜合中期財務報表未經審核，但已由香港立信德豪會計師事務所有限公司按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。香港立信德豪會計師事務所有限公司致董事局的獨立審閱報告載於第15至16頁之內。

## 3. 主要會計政策

除本集團的投資物業及若干金融工具已按公允值計量(倘適用)外，中期財務報表以歷史成本為基礎而編製。

此等簡明綜合中期財務報表乃根據二零一九年年度財務報表所採用的相同會計政策編製，惟與於二零二零年一月一日或之後開始的期間首次生效的新準則或詮釋相關的會計政策除外。

於本期間，本集團首次應用以下與本集團綜合財務報表相關且於二零二零年一月一日開始的年度期間生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第3號的修訂本	業務的定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂本	重大的定義

於本期間採納上述新訂或經修訂香港財務報告準則對載於該等未經審核簡明綜合財務報表所呈列及／或披露的金額並無重大影響。

下列新訂／經修訂香港財務報告準則(可能與本集團財務報表有關)已頒佈惟尚未生效且本集團尚未提早採納。本集團目前擬於其生效日期應用該等變動。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號的修訂本	與COVID-19相關的租金寬減 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 該等修訂本原訂於二零一六年一月一日或之後開始的期間生效。生效日期現已延遲／刪除。有關修訂繼續獲允許提前應用。

<sup>2</sup> 二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效。

## 4. 出售持作買賣金融工具的銷售所得款項

本集團於二零二零年及二零一九年的中期期間出售持作買賣金融工具的銷售所得款項分別約為港幣638,820,000元及港幣359,874,000元。

本集團於二零二零年及二零一九年整個中期期間持作買賣的金融工具公允值變動(包括出售該等金融工具產生的盈虧及該等金融工具公允值變動產生的未變現盈虧)，乃於簡明綜合收益表中以「持作買賣的金融工具公允值變動產生的虧損」呈列。

## 5. 分部資料

向本公司執行董事(作為首要營運決策者)匯報資源分配及評估分部表現之用的資料集中於所交付或提供的商品或服務種類。

具體而言，本集團於香港財務報告準則第8號經營分部(「香港財務報告準則第8號」)下的匯報及經營分部如下：

1. 基金平台投資 — 提供物業開發項目管理及監管服務及投資房地產基金平台。
2. 物業投資及開發 — 租賃辦公室物業及住宅公寓的租金收入、以及於美利堅合眾國(「美國」)進行物業開發及透過基金投資於香港開發物業作優質住宅物業銷售。
3. 基金投資 — 投資於各種投資基金及產生投資收入。
4. 證券及其他投資 — 投資於各種證券及產生投資收入。

收入及開支乃參考匯報分部所產生的收入及其產生的開支分配至該等分部。由於資源要求各不相同，各經營分部實行單獨管理。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 5. 分部資料(續)

以下為本集團於回顧期內按匯報及經營分部劃分的收入及業績分析：

截至二零二零年六月三十日止六個月

	基金 平台投資	物業投資 及開發	基金投資	證券及 其他投資	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
分部收入(外部)	37,089	18,068	—	640,266	—	695,423
減：出售持作買賣金融工具 的銷售所得款項	—	—	—	(638,820)	—	(638,820)
分部間銷售	—	—	—	2,598	(2,598)	—
簡明綜合收益表中呈列的 收入	37,089	18,068	—	4,044	(2,598)	56,603
分部業績	17,451	(2,372)	(30,751)	(50,186)		(65,858)
銀行存款利息收入						2,324
物業、機器及設備 (不包括使用權資產)折舊						(388)
使用權資產折舊						(2,704)
財務費用						(8,803)
短期租賃項下物業有關的 租金開支						(337)
未分配的企業支出						(27,514)
除所得稅前虧損						(103,280)

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 5. 分部資料(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

	基金 平台投資	物業投資 及開發	基金投資	證券及 其他投資	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
分部收入(外部)	42,201	17,536	—	360,585	—	420,322
減：出售持作買賣金融工具 的銷售所得款項	—	—	—	(359,874)	—	(359,874)
分部間銷售	—	—	—	2,082	(2,082)	—
簡明綜合收益表中所呈列的 收入	42,201	17,536	—	2,793	(2,082)	60,448
分部業績	(55,511)	20,504	(70,290)	(6,036)		(111,333)
銀行存款利息收入						4,152
物業、機器及設備 (不包括使用權資產)折舊						(496)
使用權資產折舊						(471)
財務費用						(14,950)
短期租賃項下物業有關的 租金開支						(2,725)
未分配的企業支出						(31,566)
除所得稅前虧損						(157,389)

除向首要營運決策者呈報的證券及其他投資分部收入內計入出售持作買賣金融工具的銷售所得款項外，本集團於香港財務報告準則第8號項下的經營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。

分部業績為各分部的溢利或虧損，而未計及分配銀行存款利息收入、物業、機器及設備(不包括使用權資產)折舊、使用權資產折舊、財務費用、短期租賃項下物業有關的租金開支及未分配的企業支出(包括中央行政成本及董事酬金)。此作為向首席營運決策者(即執行董事)匯報的方法，以進行資源分配及表現評估。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 5. 分部資料(續)

本集團資產及負債按匯報分部的分析如下：

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
<b>資產</b>		
<b>分部資產</b>		
— 基金平台投資	<b>2,097,665</b>	2,103,398
— 物業投資及開發	<b>1,673,501</b>	1,583,259
— 基金投資	<b>2,184,622</b>	2,215,674
— 證券及其他投資	<b>764,006</b>	811,217
未分配資產	<b>436,864</b>	289,371
<b>綜合資產總值</b>	<b>7,156,658</b>	7,002,919
<b>負債</b>		
<b>分部負債</b>		
— 基金平台投資	<b>440,557</b>	455,638
— 物業投資及開發	<b>6,259</b>	6,396
— 基金投資	<b>268</b>	268
— 證券及其他投資	<b>1,348</b>	190
未分配負債	<b>900,162</b>	793,580
<b>綜合負債總值</b>	<b>1,348,594</b>	1,256,072

分部資產包括分配至各經營分部的所有資產，惟並無分配至某分部的未分配物業、機器及設備、未分配按金、預付款項及其他應收賬款、若干短期銀行存款連同若干銀行結餘及現金除外。

分部負債包括分配至各經營分部的所有負債，惟應付稅項、若干貸款、應付一間中間控股公司賬款以及未分配其他應付賬款除外。

上文所披露的資料為根據首要營運決策者為評估分部表現及分配資源至分部而定期審閱本集團各部門的年度報告所識別的分部。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 6. 收入及其他收入

本集團期內確認來自主要業務的收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
租金收入	55,157	59,737
股息收入	1,446	711
	<b>56,603</b>	<b>60,448</b>

本集團期內確認的其他收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收入	2,324	4,152
其他利息收入	12,634	12,686
其他	1,597	436
	<b>16,555</b>	<b>17,274</b>

### 7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他貸款利息	13,582	9,570
租賃負債利息開支	573	375
其他	302	5,820
減：利息開支資本化列入發展中物業(附註)	(5,654)	(815)
	<b>8,803</b>	<b>14,950</b>

附註：貸款成本已於期內按介乎2.88%至4.43%的不同適用年利率進行資本化。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 8. 所得稅

本集團經營應佔稅項包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
香港利得稅		
— 過往期間超額撥備	(40)	—
海外稅項		
— 期內撥備	337	1,474
	<b>297</b>	1,474
遞延稅項	—	3,588
	<b>297</b>	5,062

由於本集團並無估計應課稅溢利，故截至二零二零年六月三十日止六個月並無作出香港利得稅撥備(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

本集團所有中華人民共和國(「中國」)附屬公司須繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)，稅率為25%(截至二零一九年六月三十日止六個月：25%)。由於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月並無應課稅收入，故期內概無就中國企業所得稅作出撥備。

海外附屬公司的利潤稅項撥備已根據相關當地法例按適用稅率計提。

## 9. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

分屬於本公司股東的每股基本虧損乃根據分屬於本公司股東的期內經調整虧損港幣126,849,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣181,747,000元)及期內已發行504,962,000股普通股(截至二零一九年六月三十日止六個月：451,390,000股普通股)加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
分屬於本公司股東的虧損	(126,623)	(181,747)
減：期內已付永久債券持有人的分派	(226)	—
分屬於本公司股東的經調整虧損	<u>(126,849)</u>	<u>(181,747)</u>

### (b) 每股攤薄虧損

由於尚未行使購股權及可換股優先股對所呈列的每股基本虧損金額產生了反攤薄作用，故並無就攤薄對截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月所呈列的每股基本虧損金額作出調整。

## 10. 中期股息

董事局不建議就本中期期間派發股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 11. 投資物業

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於香港的物業	441,690	460,200
於美國的物業	1,074,666	1,062,574
	<b>1,516,356</b>	<b>1,522,774</b>

附註：

- (a) 本集團所有根據經營租賃以賺取租金或以資金升值為目的而持有的所有物業權益，已採用公允價值模式計量，並獲分類為投資物業，及以投資物業入賬。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業(包括位於香港與美國的辦公物業、住宅物業及停車位)的公允價值乃根據中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟評估」)(與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師)於該等日期進行的估值達致。該等物業的估值報告由中和邦盟評估的董事(為香港測量師學會會員)簽署。

於本期間，投資物業進行重新估值，帶來公允價值變動產生的淨虧損港幣1,304,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：淨收益港幣16,319,000元)，有關金額已於損益確認。於二零二零年六月三十日，本集團有90%(二零一九年十二月三十一日：88%)的投資物業乃根據經營租賃租出。於二零二零年六月三十日，港幣723,110,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣717,261,000元)的美國投資物業已被質押，作為附註17所披露的港幣420,844,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣422,880,000元)銀行貸款的抵押品。

- (b) 投資物業的公允價值為第三級經常性公允價值計量。下文載列期初及期末公允價值結餘的對賬。

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於期／年初	1,522,774	1,469,245
轉撥自物業、機器及設備(附註)	—	74,000
重估投資物業的虧損	(1,304)	(14,289)
匯兌調整	(5,114)	(6,182)
於期／年末	<b>1,516,356</b>	<b>1,522,774</b>

附註：截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已將其位於力寶中心的其中一個自用辦公室重新分類為作賺取租金收入用途的投資物業。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 12. 合營公司權益

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
除商譽外應佔資產淨值	<b>762,844</b>	826,260
商譽	<b>35,247</b>	35,418
於期／年末	<b>798,091</b>	861,678

  

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
於期／年初	<b>861,678</b>	858,618
應佔收購後虧損，扣除稅項及其他全面收入	<b>(64,436)</b>	(1,150)
已付所得稅	<b>515</b>	3,958
匯兌調整	<b>334</b>	252
於期／年末	<b>798,091</b>	861,678

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 12. 合營公司權益(續)

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團於以下合營公司擁有權益：

合營公司名稱	業務結構形式	註冊 成立國家	主要 經營地點	持有股份的 類別	擁有權/投票權比例		主要業務
					二零二零年 六月 三十日	二零一九年 十二月 三十一日	
Gemini-Rosemont Realty LLC	有限責任公司	美國	美國	A類成員權益*	45%	45%	物業投資及管理
Rosemont WTC Denver GPM LLC	有限責任公司	美國	美國	成員權益#	100%	100%	物業投資及管理
Rosemont Diversified Portfolio II LP	有限合夥企業	美國	美國	有限合夥權益#	37.19%	37.19%	物業投資及管理

\* A類成員權益指對合營公司的控制權

# 成員權益及有限合夥權益乃非控股權益

附註：

- (a) 根據香港財務報告準則第11號合營安排，此等合營安排獲分類為合營公司，並已採用權益法計入本集團的簡明綜合財務報表。
- (b) 於二零一四年十二月三十一日，本集團與 Neutron Property Fund Limited (「Property Fund」)、Gemini-Rosemont JV Member LLC、Garfield Group Partners LLC 及 Rosemont Realty, LLC (「Rosemont」) 訂立買賣及出資協議(「該協議」)，認購於特拉華州註冊成立的有限責任公司 Gemini-Rosemont Realty LLC (「Gemini-Rosemont」) 分別為 45%、30%、18.423%、5.577% 及 1% 成員權益。Gemini-Rosemont 已收購 Rosemont 的業務、資產及負債(不會轉讓予 Gemini-Rosemont 並由 Rosemont 直接擁有的若干股權除外)及 Lone Rock Holdings, LLC (「Lone Rock」，為 Rosemont 其中一名控股股東) 於 Rosemont 的有限合夥企業擁有的有限合夥權益(連同證明 Lone Rock 向 Rosemont Dallas NCX LP (Rosemont 之全資附屬公司) 借出貸款的現有承兌票據)。代價為 69,152,000 美元(相等於約港幣 536,234,000 元)，其中 9,598,000 美元(相等於約港幣 74,416,000 元)乃交易有關的直接應佔成本。

## 12. 合營公司權益(續)

附註：(續)

(b) (續)

除認購 Gemini-Rosemont 的 45% 成員權益外，本集團分別以代價 15,000,000 美元(相等於約港幣 116,319,000 元)及 34,388,000 美元(相等於約港幣 266,661,000 元)收購 Rosemont WTC Denver GPM LLC(「Denver GPM LLC」)及 Rosemont Diversified Portfolio II LP(「Portfolio II LP」)的 100% 成員權益及 37.19% 有限合夥權益。Denver GPM LLC 及 Portfolio II LP 乃 Rosemont 組合下的參股項目(「參股項目」)。

此外，本集團向 Gemini-Rosemont 提供營運資金融資 10,000,000 美元。

上述詳情為該協議項下擬進行的交易(「交易」)。

誠如上文所述者，本集團於交易完成後，已收購 Gemini-Rosemont 控制的參股項目的直接權益。故此，參股項目權益乃計入本集團於 Gemini-Rosemont 的部份權益。

Gemini-Rosemont 根據特拉華州法律於二零一五年四月二十二日在美國註冊。其於收購 Rosemont 的業務、資產及負債(如上文所闡釋)前並無營運。於收購事項後，Gemini-Rosemont 主要從事擁有及管理商業辦公室物業。

本集團及 Property Fund 分別持有 45% 及 30% Gemini-Rosemont A 類成員權益。兩者均擁有 Gemini-Rosemont 的集體控制權，而 Gemini-Rosemont 相關活動的決定需要 A 類成員一致同意。因此，Gemini-Rosemont 屬一項合營安排。由於 Gemini-Rosemont 為有限責任公司，故此項合營安排分類為合營公司。

Denver GPM LLC 乃於美國註冊的特拉華州有限責任公司，於二零一三年四月十六日成立，作為 Rosemont WTC Denver GP Member LP(「Member LP」)的有限合夥人。Member LP 乃於美國註冊的特拉華州合夥企業，於二零一三年三月二十七日成立，以投資從事收購、持有、經營、發展、裝修、出售及管理投資物業的公司。

Portfolio II LP 乃於美國註冊的特拉華州有限合夥企業，於二零一二年十二月十二日成立，以收購、持有、經營、發展、裝修、出售及在其他方面管理美國的投資物業。

於二零一五年八月二十一日，本集團以代價 5,500,000 美元連同額外注資 9,500,000 美元及向 Rosemont 收購 Denver GPM LLC 全部成員權益。同日，本集團亦以代價 34,388,000 美元(相等於約港幣 266,661,000 元)認購 Portfolio II LP 約 37.19% 有限合夥權益。交易於二零一五年八月二十二日完成，而於報告期末，本集團並無未履行承擔。

於二零一七年三月三十一日，Property Fund 進一步向 Gemini-Rosemont JV Member LLC 收購 Gemini-Rosemont 18.423% B 類成員權益。因此，於報告期末，Property Fund 分別持有 30% A 類及 18.423% B 類成員權益。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 12. 合營公司權益(續)

附註：(續)

(b) (續)

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團分佔 Gemini-Rosemont、Denver GPM LLC 及 Portfolio II LP 的收購後虧損分別為 5,170,000 美元、2,002,000 美元及 1,120,000 美元(分別相等於約港幣 40,174,000 元、港幣 15,558,000 元及港幣 8,704,000 元)(截至二零一九年六月三十日止六個月：分別 3,242,000 美元、1,918,000 美元及 744,000 美元(分別相等於約港幣 25,362,000 元、港幣 15,004,000 元及港幣 5,817,000 元))。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，並無已收／應收股息分派。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團就其於 Gemini-Rosemont 的直接稅務責任支付所得稅約 66,000 美元(相等於約港幣 515,000 元)。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團分別就其於 Gemini-Rosemont 及 Portfolio II LP 的直接稅務責任支付所得稅約 4,100 美元及 500,000 美元(分別相等於約港幣 32,000 元及港幣 3,925,000 元)。

## 13. 按公允值計入損益的金融資產

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
非上市股本投資(附註(a))	109	109
會籍債券(附註(b))	6,060	5,800
非上市基金投資(附註(c))	2,184,366	2,215,445
	<b>2,190,535</b>	<b>2,221,354</b>

附註：

(a) 於二零二零年六月三十日，本集團於由香港境外註冊成立的一間私人實體發行的非上市股本證券的投資公允值約為人民幣 97,000 元(相等於約港幣 109,000 元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣 98,000 元(相等於約港幣 109,000 元))。

(b) 於二零二零年六月三十日，本集團持有的會籍債券公允值約為港幣 6,060,000 元(二零一九年十二月三十一日：港幣 5,800,000 元)。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，上述按公允值計入損益的金融資產(即非上市股本投資及會籍債券)公允值計量分類為公允值層級第三級內。



## 13. 按公允值計入損益的金融資產(續)

附註：(續)

- (c)(i) 於報告期末，本集團持有一間於香港境外註冊成立的投資實體約341,000股(二零一九年十二月三十一日：341,000股)參與可贖回優先股(「參與股份」)，以分散本集團的證券投資風險及進一步提升本集團之核心業務證券投資的回報率。本集團所持有之參與股份於二零二零年六月三十日的公允值約為港幣132,813,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣130,812,000元)。
- (c)(ii) 於報告期末，本集團持有一間於開曼群島註冊成立的投資實體的子基金(「子基金甲」)約141,000股(二零一九年十二月三十一日：141,000股)參與可贖回優先股。子基金甲主要集中於(但不限於)亞洲(日本除外)股權，以於所有市況下產生正面回報。本集團所持有的子基金甲參與可贖回優先股於二零二零年六月三十日的公允值約為港幣164,287,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣155,812,000元)。
- (c)(iii) 於報告期末，本集團亦持有上述投資實體的另一項子基金(「子基金乙」)約110,000股(二零一九年十二月三十一日：110,000股)參與可贖回優先股。子基金乙透過利用多策略投資方式投資所募集基金以於所有市況下產生正面回報，方式為透過利用自下而上的方式投資(但不限於)亞太股權，並投資長期及短期的多種資產類別。本集團所持有的子基金乙參與可贖回優先股於二零二零年六月三十日的公允值約為港幣142,841,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣134,259,000元)。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，上文附註(c)(i)至(c)(iii)所述按公允值計入損益的金融資產公允值計量分類為公允值層級第二級內。

- (c)(iv) 於報告期末，本集團持有一間於開曼群島註冊成立之Property Fund約1,012,000股(二零一九年十二月三十一日：1,012,000股)不可贖回、無投票權參與股份及一間於開曼群島註冊成立的投資實體(「Private Equity Fund」)約637,000股(二零一九年十二月三十一日：637,000股)不可贖回、無投票權參與股份。於二零二零年六月三十日，於Property Fund及Private Equity Fund的投資的公允值分別為約港幣686,619,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣765,281,000元)及約港幣554,784,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣555,287,000元)。

Property Fund的投資目標為透過將其絕大部份可供投資的資產投資於主要在香港、美國、其次有可能在新加坡及經濟合作與發展組織成員國的住宅、工業、零售及商業房地產及相關投資，以實現中長期資本增值。

Private Equity Fund的投資目標為透過投資於美國、歐洲及/或澳洲的主要投資至房地產及相關投資的一項或以上集體投資計劃，以實現中長期資本增值。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 13. 按公允值計入損益的金融資產(續)

附註：(續)

(c)(v) 於二零一五年十一月三日，本公司間接全資附屬公司與 Prosperity Risk Balanced Fund LP (「PRB Fund」) 訂立認購協議，據此本集團同意作為有限合夥人向 PRB Fund 注資承諾總金額約 60,000,000 美元(相等於約港幣 465,000,000 元)。本集團承諾的金額佔承諾總額 260,000,000 美元(相等於約港幣 2,025,000,000 元)的 23.08%。於二零二零年六月三十日，於 PRB Fund 的投資公允值約為港幣 503,022,000 元(二零一九年十二月三十一日：港幣 473,994,000 元)。

PRB Fund 的投資目標為投資於特殊目的公司的債務工具，繼而持有成立目的為於中國開發房地產的中國公司的股份，預期該等債務工具的回報每年不少於 6%。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，上文附註(c)(iv)及(c)(v)所述按公允值計入損益的金融資產公允值計量分類為公允值層級第三級內。

## 14. 應收貸款

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
即期：		
向合營公司提供貸款(附註(a))	406,180	335,735
非即期：		
向合營公司提供貸款(附註(b))	—	37,674
	<b>406,180</b>	<b>373,409</b>

附註：

(a) 於二零二零年六月三十日，本金額合共 55,753,000 美元(相等於約港幣 432,106,000 元)(二零一九年十二月三十一日：50,128,000 美元(相等於約港幣 390,389,000 元))的應收貸款為應收合營公司的貸款。該等應收貸款為無抵押、按年利率介乎 5% 至 6% 計息並須按要求或於一年內償還。因此，該等應收貸款於報告期末獲分類為即期資產。

(b) 於二零一九年十二月三十一日，本金額合共 5,625,000 美元(相等於約港幣 43,807,000 元)的應收貸款為應收合營公司的貸款。該等應收貸款為無抵押、按年利率 6% 計息並須於二零二一年內償還。因此，該等應收貸款於二零一九年十二月三十一日分類為非即期資產。

## 14. 應收貸款(續)

於二零二零年六月三十日，本公司就即期應收貸款計提預期信貸虧損撥備約港幣25,926,000元(二零一九年十二月三十一日：就即期應收貸款及非即期應收貸款分別計提預期信貸虧損撥備約港幣54,654,000元及約港幣6,133,000元)。

	虧損撥備	
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於期／年初	<b>60,787</b>	2,183
期／年內虧損撥備(撥回)／撥備	<b>(34,861)</b>	58,604
於期／年末	<b>25,926</b>	60,787

## 15. 受限制銀行存款

於二零二零年六月三十日，受限制銀行存款指已抵押銀行存款約港幣5,222,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣8,556,000元)及存放於銀行作買賣若干金融工具用途的其他存款約港幣11,683,000元(二零一九年十二月三十一日：無)。

於二零二零年六月三十日，若干已抵押銀行存款約港幣4,110,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣7,070,000元)已分類為流動資產，而已抵押銀行存款結餘約港幣1,112,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣1,486,000元)則已分類為非流動資產。已抵押銀行存款已用於擔保附註17(b)所披露的貸款。

其他存款須於金融工具結算或出售後償還予本集團。

## 16. 應付一間中間控股公司賬款

有關賬款為應付遠洋集團控股有限公司(「遠洋集團」)的間接全資附屬公司的賬款，而遠洋集團於報告期末間接持有本公司已發行股份約49.45%(附註18)。有關賬款為無抵押、免息及須於要求時償還。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 17. 貸款

以下為貸款的到期狀況：

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
<i>即期：</i>		
銀行貸款		
一 有擔保及須於1年內償還(附註(a))	<b>341,016</b>	241,424
租賃負債(附註(c))	<b>4,720</b>	5,062
	<b>345,736</b>	246,486
<i>非即期：</i>		
銀行貸款		
一 有抵押及須於5年後償還(附註(b))	<b>420,844</b>	422,880
租賃負債(附註(c))	<b>914</b>	3,214
	<b>421,758</b>	426,094
	<b>767,494</b>	672,580

附註：

- (a) 於二零二零年六月三十日，銀行貸款44,000,000美元(相等於約港幣341,016,000元)(二零一九年十二月三十一日：31,000,000美元(相等於約港幣241,424,000元))須於二零二零年十月十八日悉數償還。銀行貸款按經調整倫敦銀行同業拆息率加年利率2.7%計息。遠洋集團已就銀行貸款提供公司擔保。
- (b) 於二零二零年六月三十日，銀行貸款54,300,000美元(相等於約港幣420,844,000元)(二零一九年十二月三十一日：54,300,000美元(相等於約港幣422,880,000元))須於二零二八年一月一日悉數償還，並按固定年利率3.72%計息。該貸款以本集團公允值約為港幣723,110,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣717,261,000元)的美國投資物業(附註11)及約港幣5,222,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣8,556,000元)的受限制銀行存款(附註15)作抵押。Gemini-Rosemont已就銀行貸款提供公司擔保。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 17. 貸款(續)

附註：(續)

(c) 未來租賃付款的到期情況如下：

	最低租賃付款 二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	利息 二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	現值 二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)
1年內	5,080	360	4,720
1年後但於2年內	876	54	822
2年後但於5年內	182	90	92
	<b>6,138</b>	<b>504</b>	<b>5,634</b>

	最低租賃付款 二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)	利息 二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)	現值 二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
1年內	5,921	859	5,062
1年後但於2年內	3,203	107	3,096
2年後但於5年內	232	114	118
	<b>9,356</b>	<b>1,080</b>	<b>8,276</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 18. 股本

	二零二零年 六月三十日	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
	數目	港幣千元	數目	港幣千元
普通股		(未經審核)		(經審核)
於期/年初	451,390,000	185,453	451,390,000	185,453
股份配發及發行	180,556,000	180,556	—	—
於期/年末	631,946,000	366,009	451,390,000	185,453

根據香港公司條例第 135 條，本公司的普通股並無面值。

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司完成根據一般授權配發及發行 90,278,000 股每股面值港幣 1 元的普通股以及根據特別授權配發及發行 90,278,000 股每股面值港幣 1 元的普通股。該等普通股在各方面互相及與其他現有普通股享有同等地位。該等股份的配發及發行詳情載於本公司日期為二零二零年四月三日、二零二零年四月十七日及二零二零年五月二十七日的公告以及本公司日期為二零二零年四月二十八日的通函。

上述認購事項完成後，盛美管理有限公司（「盛美」）直接擁有本公司已發行普通股約 49.45%。盛美為遠洋集團的間接全資附屬公司。

## 19. 可換股優先股儲備

於二零一四年十二月二十三日，本公司於當日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准後向盛美發行 1,300,000,000 股每股面值港幣 3 元的無投票權可換股優先股（「可換股優先股」），總認購價為港幣 3,900,000,000 元。

本公司不可贖回所有可換股優先股，而可換股優先股持有人並無權要求本公司贖回任何可換股優先股。此外，可換股優先股持有人不得出席本公司的大會，或於會上投票（若干有限例外情況除外）。本公司董事局可全權酌情選擇不於任何年度派付可換股優先股的股息，而並無派付的股息須予以剔除，且不得結轉（「酌情不派付限制」）。除一種按浮動年利率（經參考香港政府發行的 10 年期政府債券的現行年化到期收息率而釐定）計算的非累計浮動優先股息（受限於酌情不派付限制）外，可換股優先股將不會賦予其持有人任何進一步或其他權利分享本公司溢利。

## 19. 可換股優先股儲備(續)

於可換股優先股年期內，在若干兌換限制的規限下，可換股優先股持有人僅有權於可換股優先股發行日期起計5年期結束後任何時間將任何可換股優先股全部或部份兌換為新普通股，初步兌換價為每股可換股優先股港幣3元(可予調整)。

可換股優先股詳情載於本公司日期為二零一四年十月二十六日及二零一四年十一月二十四日的公告，以及本公司日期為二零一四年十一月二十七日的通函。

由於兌換選擇權只涉及兌換固定數目的本公司普通股(即以交換固定數額的股本結算)，可換股優先股因而分類為股本工具。

### 修訂

於二零一八年一月二十六日，本公司與盛美訂立第二份補充契據(「第二份補充契據」)，據此，訂約方有條件地同意修訂可換股優先股的若干條款(「該等修訂」)，當中包括：(i) 將其兌換期提前致使其將於緊隨修訂生效日期後首個營業日開始(而並非自原先擬定可換股優先股發行日期起五年期結束時開始)；(ii) 將兌換價由港幣3元增加至港幣6元(可予調整)；及(iii) 將按非累計浮動年利率計算的可換股優先股應付股息調整為按固定年利率3%計算，惟酌情不派付限制於作出該等修訂後仍然有效。此外，倘本公司將於二零一八年六月三十日或之前(包括當日)的任何時間向任何人士(於有關新發行(「新發行」)日期為可換股優先股持有人的人士除外)發行任何本公司的新股份或可換股證券，兌換價將減少至港幣3元，同時自完成新發行起生效，惟：(i) 就有關數目的可換股優先股(或有關整數倍數)而言，該兌換價須僅為港幣3元，而該等數目的可換股優先股將使換股股東可於緊接完成新發行前增加其持股量至不少於(但最接近)其於本公司的股權(不包括其任何可換股優先股的持股量)(「經調整可換股優先股」)(按已兌換及悉數攤薄基準計及新發行及本公司的任何尚未兌換可換股及/或可轉換證券(可換股優先股除外))；及(ii) 經調整可換股優先股的數目將不得超過203,466,429股(「調整經修訂兌換價」)。

有關可換股優先股條款的建議修訂詳情載於本公司日期為二零一八年一月二十八日的公告及日期為二零一八年二月二十八日的通函。

於二零一八年四月二十五日(「生效日期」)，第二份補充契據的先決條件已獲達成，而該等修訂於該日生效。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 19. 可換股優先股儲備(續)

### 修訂(續)

由於經調整可換股優先股的換股權不符合「以固定金額換取固定數量權益」標準，即不會透過考慮調整換股價以固定數額的現金或其他金融資產交換本公司固定數目的普通股而結算，故該等修訂入賬為剔除經調整可換股優先股。因此，經調整可換股優先股獲須計入負債部份，並於初步確認時按公允值計量。其後，其獲分類為按公允值計入損益的金融負債。經調整可換股優先股公允值約港幣77,301,000元與其於生效日期賬面值約港幣610,399,000元間的差額確認為計入「儲備」的「其他儲備」，並於本集團的綜合權益變動表中呈列。

調整經修訂兌換價於二零一八年七月一日屆滿(「調整屆滿」)。於調整屆滿後，經調整可換股優先股的兌換價定為港幣6元。因此，經調整可換股優先股的轉換權僅涉及轉換本公司固定數目的普通股(即以換取固定數目股權結付)，於二零一八年七月一日，經調整可換股優先股重新分類為股權投資。「其他儲備」的列賬結餘亦於調整屆滿後重新分類為可換股優先股儲備。

### 股本削減

根據本公司股東於二零一七年七月五日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，註銷470,666,666股可換股優先股緊隨於二零一七年八月十日向香港公司註冊處呈交的相關法定申報表於公眾記錄登記後生效(「股本削減」)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司可換股優先股儲備賬內因股本削減而產生的進賬額約港幣1,411,500,000元已進賬至本公司的累計虧損賬。

有關股本削減的詳情載列於本公司日期為二零一七年六月一日及二零一七年八月十日的公告以及本公司日期為二零一七年六月十三日的通函。

於二零一八年一月二十六日，盛美以本公司為受益人簽訂第二份註銷契據，據此，盛美同意實行建議股本削減，當中涉及進一步註銷盛美持有的43,333,334股可換股優先股(佔於二零一七年十二月三十一日全部已發行可換股優先股約5.23%(「第二次股本削減」))。



## 19. 可換股優先股儲備(續)

### 股本削減(續)

於第二次股本削減完成後，由股本削減而產生的本公司可換股優先股儲備賬的進賬額約港幣130,000,000元須轉撥及進賬至本公司股本削減儲備賬；及本公司股本削減儲備賬的進賬額約港幣130,000,000元將用於抵銷本公司累計虧損。

有關第二次股本削減的詳情載列於本公司日期為二零一八年一月二十八日及二零一八年五月三日的公告以及本公司日期為二零一八年二月二十八日的通函。

於二零二零年二月二十八日，盛美以本公司為受益人簽訂第三份註銷契據，據此，盛美同意實行建議股本削減，當中涉及註銷盛美持有的31,666,667股可換股優先股(佔於二零一九年十二月三十一日全部已發行可換股優先股約4.03%〔第三次股本削減〕)。

緊隨第三次股本削減完成後，由股本削減而產生的本公司可換股優先股儲備賬的進賬額約港幣95,000,000元須轉撥及進賬至本公司股本削減儲備賬；及本公司股本削減儲備賬的進賬額約港幣95,000,000元將用以抵銷本公司累計虧損。

有關第三次股本削減之詳情載列於本公司日期為二零二零年二月二十八日的公告及本公司日期為二零二零年三月十八日的通函。

## 20. 永久債券

於二零一七年五月三十一日，本公司向本公司的母公司盛美發行本金總額約港幣2,259,500,000元的無抵押永久債券。

根據認購協議，於過往年度，盛美就認購永久債券應向本公司支付的代價應透過抵銷盛美提供的其他貸款的全部尚未償還本金額及於發行永久債券當日相關應計利息合共約港幣2,259,500,000元支付。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 20. 永久債券(續)

永久債券賦予權力收取按本金額每年0.01%之分派，且並無固定贖回日期。本公司可全權酌情選擇註銷或延長(全部或部份)永久債券的任何應計分派。本公司可選擇於永久債券發行日期後10年(「首個贖回日期」)或首個贖回日期後任何分派付款日期按尚未償還本金額100%(連同其任何應計分派)贖回全部永久債券，但不可贖回部份永久債券。永久債券構成本公司之直接、無條件、無後償及無抵押責任，並享有在本公司清算、解散或清盤(自願或非自願)時較本公司任何股份或可換股優先股優先獲付款之權利。

上述由盛美提供的其他貸款賬面值連同於二零一七年五月三十一日的應計利息合共約港幣1,599,800,000元已用作清償上述應付的代價。先前透過盛美提供的其他貸款確認的注資約港幣659,600,000元已終止確認及轉撥至永久債券。永久債券分類為本公司權益。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司已付盛美的永久債券分派約為港幣226,000元(二零一九年六月三十日：無)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 21. 經營租賃承擔

本集團作為承租人：

本集團於期內自租賃投資物業賺取的物業租金收入於附註6內披露。本集團持有的物業均有已承諾租戶，物業的租賃期介乎六個月至八年(二零一九年十二月三十一日：六個月至八年)，租金於租賃期內是固定的。

於報告期末，根據與租戶訂立的不可撤銷之經營租賃，本集團於未來期間的應收未貼現租賃收款如下：

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
一年內	<b>79,949</b>	74,193
1年後但於2年內	<b>72,930</b>	71,436
2年後但於3年內	<b>69,133</b>	68,671
3年後但於4年內	<b>66,484</b>	65,963
4年後但於5年內	<b>66,030</b>	67,422
5年後	<b>38,941</b>	67,461
	<b>393,467</b>	415,146

### 22. 資本承擔

於報告期末已訂約但未產生的資本開支如下：

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
發展中物業	<b>246,912</b>	325,028

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 23. 關聯方交易

主要管理層人員酬金指本公司董事的薪酬，就截至二零二零年六月三十日止六個月為港幣1,329,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣1,299,000元)。

除於中期財務報表其他地方所披露的該等關聯方交易外，於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團與其關聯方訂立以下交易。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
與同系附屬公司的交易：		
— 已付管理服務費	—	116
與合營公司的交易		
— 已付資產管理費	2,288	2,385
— 已付樓宇管理費	155	151
— 其他貸款利息收入(附註)	12,634	12,686

附註：

誠如附註14所披露，本集團向合營公司Gemini-Rosemont授出本金額合共為55,753,000美元的應收貸款。期內來自應收貸款所得利息收入約為港幣12,634,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣12,686,000元)。

## 24. 公允值計量

本集團已採用香港財務報告準則第7號金融工具：披露，該準則對公允值計量的披露引入了三層等級，並就公允值計量的相關可靠性提供額外披露。

該等級根據計量有關金融資產及負債的公允值所使用的主要資料輸入值的相對可靠性，將金融資產及負債劃分為三級。公允值等級分為以下各級：

第一級：相同資產及負債於活躍市場中所報價格(未經調整)；

第二級：就資產或負債而直接(即價格)或間接(即從價格推衍)可觀察的資料輸入值(不包括第一級所載的報價)；及

第三級：並非根據可觀察的市場數據得出的有關資產或負債的資料輸入值(無法觀察的資料輸入值)。

	於二零二零年六月三十日			總額
	第一級	第二級	第三級	
於二零二零年六月三十日 (未經審核)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
按公允值計入損益的金融資產				
— 非上市股本投資(附註(i))	—	—	109	109
— 會籍債券(附註(ii))	—	—	6,060	6,060
— 非上市基金投資(附註(ii))	—	439,941	1,744,425	2,184,366
— 持作買賣的金融工具	465,325	—	—	465,325
	<b>465,325</b>	<b>439,941</b>	<b>1,750,594</b>	<b>2,655,860</b>
按公允值計入損益的金融負債				
— 持作買賣的金融工具	1,158	—	—	1,158

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 24. 公允值計量(續)

於二零一九年十二月三十一日(經審核)	於二零一九年十二月三十一日			總額 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
按公允值計入損益的金融資產				
— 非上市股本投資(附註(ii))	—	—	109	109
— 會籍債券(附註(i))	—	—	5,800	5,800
— 非上市基金投資(附註(ii))	—	420,883	1,794,562	2,215,445
— 持作買賣的金融工具	286,286	—	—	286,286
	<b>286,286</b>	<b>420,883</b>	<b>1,800,471</b>	<b>2,507,640</b>

於截至二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月，金融資產及金融負債第一級與第二級公允值計量之間並無任何轉換，亦無轉入或轉出第三級。

附註：

- (i) 非上市股本投資、會籍債券及若干非上市基金投資的公允值已由獨立合資格估值師中和邦盟評估釐定，屬第三級公允值計量。金融工具的變動如下：

	二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
於期/年初	<b>1,800,471</b>	1,798,027
添置	—	1,650
出售	—	(3,162)
匯兌調整	—	(5)
於損益中確認的公允值變動	<b>(49,877)</b>	3,961
於期/年末	<b>1,750,594</b>	1,800,471

## 24. 公允值計量(續)

附註：(續)

(i) (續)

估值乃按以下重大不可觀察輸入數據釐定：

金融資產的性質	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	範圍／價值	公允值對輸入數據的敏感度
會籍債券	市場法	經紀報價	港幣 5,300,000 元至 港幣 6,500,000 元	倘經紀報價增加 10%，公允值將會增加約港幣 606,000 元。倘經紀報價減少 10%，公允值將會減少約港幣 606,000 元。
非上市股本及基金投資，其主要可用於住宅及商業房地產投資	市場法	按物業質素（例如物業的景觀、樓層、大小及狀況）而定的折讓／溢價	-15% 至 15%	倘折讓減少 10%，公允值將會增加約港幣 233,875,000 元。倘折讓增加 10%，公允值將會減少約港幣 233,875,000 元。
非上市股本及基金投資，其投資於用於房地產項目	市場法	按物業質素（例如物業的景觀、樓層、大小及狀況）而定的折讓／溢價	-3.5% 至 22%	倘折讓減少 10%，公允值將會增加約港幣 13,666,000 元。倘折讓增加 10%，公允值將會減少約港幣 13,666,000 元。

(ii) 第二級項下的非上市基金投資的公允值已參考報告期末投資基金相關資產及負債的公允值釐定。

按攤銷成本計量的金融資產及金融負債均屬短期性質，因此，分別於流動資產及流動負債項下披露的按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與其公允值相若。

## 其他資料

### 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零二零年六月三十日，本公司董事（「董事」）及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份或相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的條文須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述由本公司存置的登記冊的權益及淡倉；或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）的規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 於本公司股份的好倉

董事姓名	身份	於二零二零年六月三十日	
		本公司普通股 （「股份」）數目	佔已發行股份權益的 概約百分比
王曉	實益擁有人	1,326,000（好）	0.210%
（於二零二零年 六月十五日獲委任）	受控法團權益（附註1）	45,139,000（好）	7.143%
		總計： 46,465,000（好）	7.353%

附註：

- (1) 該等股份由王曉先生全資擁有的達佳投資有限公司持有。因此，王曉先生根據證券及期貨條例被視為於達佳投資有限公司擁有權益的該等股份中擁有權益。
- (2) 「好」字表示於股份的好倉。



## 於本公司股本衍生工具的相關股份的好倉

根據下文「購股權計劃」一節所述本公司的購股權計劃，向下列董事授出的購股權使彼等有權認購本公司普通股。因此，彼等被視為於相關股份中擁有權益。於二零二零年六月三十日，由彼等持有的本公司購股權的詳情如下：

董事姓名	身份	授出日期	行使期	於二零二零年 六月三十日 可行使購股權 涉及的股份數目	每股股份 行使價 港幣	於二零二零年 六月三十日 佔已發行 股份權益的 概約百分比
李明	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	4,000,000(好)	0.96	0.633%
			(於二零二零年 七月三十日辭任)			
沈培英	實益擁有人	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零二一年六月二十二日	2,000,000(好)	1.40	0.316%
		二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	16,000,000(好)	0.96	2.532%
				總計：18,000,000(好)		2.848%
黎國鴻	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	3,000,000(好)	0.96	0.475%
		二零一五年三月九日	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日	500,000(好)	1.27	0.079%
				總計：3,500,000(好)		0.554%
李洪波	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	1,000,000(好)	0.96	0.158%
		二零一五年三月九日	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日	500,000(好)	1.27	0.079%
				總計：1,500,000(好)		0.237%

附註：

「好」字表示於股份的好倉。

## 其他資料

### 於本公司相聯法團的股份的好倉

於二零二零年六月三十日，董事於遠洋集團控股有限公司（「遠洋」，連同其附屬公司，「遠洋控股集團」）（為本公司的相聯法團）股份的權益如下：

董事姓名	身份	遠洋的股份數目	於二零二零年 六月三十日 佔遠洋已發行股本權益 的概約百分比
李明	實益擁有人	65,445,000 (好)	0.859%
(於二零二零年 七月三十日辭任)	酌情信託的成立人	127,951,178 (好) (附註1)	1.680%
	信託受益人	14,914,200 (好) (附註2)	0.196%
		總計：208,310,378 (好)	2.735%
沈培英	實益擁有人	3,556,500 (好)	0.047%
李洪波	實益擁有人	114,617 (好)	0.002%
(於二零二零年 六月十五日辭任)			

附註：

1. 遠洋的 127,951,178 股股份由李明先生為成立人的酌情信託持有。
2. 遠洋的 14,914,200 股股份由李明先生、其配偶及兒子為受益人的酌情信託持有。
3. 「好」字表示於遠洋股份的好倉。

### 於本公司相聯法團的股本衍生工具之相關股份的好倉

遠洋已為遠洋控股集團的合資格董事及僱員的利益採納若干股份獎勵計劃，以便為遠洋控股集團的董事及僱員提供獎勵。

其中一項計劃是遠洋於二零一零年三月二十二日（「採納日期」）採納的限制性股份獎勵計劃，作為挽留及激勵遠洋控股集團僱員的獎勵，以有利於遠洋控股集團持續運作及發展。根據該限制性股份獎勵計劃，可授予最多佔遠洋於採納日期已發行股本 3% 的股份。受託人以遠洋控股集團出資的現金於市場上購入限制性股份，及以信託方式代相關經甄選僱員持有，直到該等股份根據該限制性股份獎勵計劃的條款歸屬於相關經甄選僱員為止。

## 其他資料

其他計劃包括遠洋的購股權計劃，其中一項計劃是遠洋透過日期為二零零七年九月三日之股東書面決議案採納的購股權計劃（「二零零七年購股權計劃」），據此，購股權可授予遠洋控股集團的合資格董事及僱員以認購遠洋的新股份。二零零七年購股權計劃已於二零一七年九月屆滿。採納該計劃旨在激勵遠洋控股集團的僱員及董事致力於提升遠洋的價值，並根據遠洋控股集團僱員的個別表現和遠洋控股集團的業績獎勵彼等所作出的貢獻。儘管二零零七年購股權計劃已屆滿，於該計劃屆滿前根據該計劃授出之購股權仍然有效。

在遠洋於二零一八年八月六日舉行的股東特別大會上，遠洋股東批准了一項遠洋的新購股權計劃（「二零一八年購股權計劃」），據此，購股權可授予合資格參與人士以認購遠洋的新股份。採納該計劃旨在激勵遠洋控股集團的僱員致力為遠洋股東的利益提高遠洋及其股份的價值，而且使遠洋的薪酬制度更具競爭性，能夠吸引和留住實現遠洋戰略遠景目標所需的人才，並根據遠洋控股集團董事及僱員的個人表現及遠洋的業績表現，以獎勵彼等所作出的貢獻。

於二零二零年六月三十日，概無董事持有任何根據遠洋限制性股份獎勵計劃獲授的未行使限制性股份。

就二零零七年購股權計劃及二零一八年購股權計劃而言，下列董事已獲授該等計劃項下的購股權以認購遠洋的股份，故根據證券及期貨條例的條文規定被視為於遠洋（本公司的相關法團）的相關股份中擁有權益。於二零二零年六月三十日，由彼等持有的二零零七年購股權計劃及二零一八年購股權計劃項下的遠洋購股權的詳情如下：

董事姓名	身份	購股權的授出日期	行使期 (附註6及7)	於二零二零年 六月三十日 所持該等購股權權益		
				於二零二零年 六月三十日 可行使購股權 涉及的遠洋 股份數目	每股行使價 港幣	佔遠洋 於二零二零年 六月三十日 已發行股本的 概約百分比
李明 (於二零二零年 七月三十日辭任)	實益擁有人	二零一五年八月二十七日	(附註1)	540,000(好)	4.04	0.007%
		二零一六年四月十三日	(附註2)	6,000,000(好)	3.80	0.079%
		二零一八年九月四日	(附註4)	25,000,000(好)	3.96	0.328%
		二零一九年三月二十七日	(附註5)	50,000,000(好)	3.37	0.657%
總計：				81,540,000(好)		1.071%

## 其他資料

董事姓名	身份	購股權的授出日期	行使期 (附註6及7)	於二零二零年 六月三十日		
				於二零二零年 六月三十日 可行使購股權 涉及的遠洋 股份數目	每股行使價 港幣	所持該等購股權權益 佔遠洋 於二零二零年 六月三十日 已發行股本的 概約百分比
沈培英	實益擁有人	二零一五年八月二十七日	(附註1)	800,000(好)	4.04	0.011%
		二零一六年四月十三日	(附註2)	5,000,000(好)	3.80	0.066%
		二零一八年九月四日	(附註4)	10,000,000(好)	3.96	0.131%
			總計：	15,800,000(好)		0.207%
李洪波 (於二零二零年 六月十五日辭任)	實益擁有人	二零一五年八月二十七日	(附註1)	210,000(好)	4.04	0.003%
		二零一六年四月十三日	(附註2)	1,200,000(好)	3.80	0.016%
		二零一七年八月二十四日	(附註3)	2,000,000(好)	4.70	0.026%
			總計：	3,410,000(好)		0.045%

附註：

- 於二零一六年八月二十七日至二零二零年八月二十六日可予行使。
- 於二零一七年四月十三日至二零二一年四月十二日可予行使。
- 於二零一八年八月二十四日至二零二二年八月二十三日可予行使。
- 於二零一九年九月四日至二零二三年九月三日可予行使。
- 於二零二零年三月二十七日至二零二四年三月二十六日可予行使。
- 上述所有於二零一五年八月二十七日、二零一六年四月十三日及二零一七年八月二十四日授出的遠洋購股權為根據二零零七年購股權計劃授出的購股權，可於五年期內行使，其中購股權的40%可於授出當日起計一年後行使，購股權的70%可於授出當日起計兩年後行使，而所有購股權可於授出當日起計三年後行使。
- 上述所有於二零一八年九月四日及二零一九年三月二十七日授出的遠洋購股權為根據二零一八年購股權計劃授出的購股權，可於五年期內行使，其中購股權的50%可於授出當日起計十二個月後行使；而所有購股權可於授出當日起計二十四個月後行使。
- 「好」字表示於遠洋股份的好倉。

## 其他資料

於二零二零年六月三十日，除上文所披露者外，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條須記入該條例所述登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則的規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 購股權計劃

在本公司於二零一一年六月二十三日舉行的股東特別大會上，本公司股東採納了本公司的購股權計劃(「購股權計劃」)。

於截至二零二零年六月三十日止六個月(「中期期間」)，購股權計劃項下購股權變動詳情概要如下：

	授出日期	每股股份 行使價 港幣	可行使購股權涉及的股份數目				於二零二零年 六月三十日的 結餘	行使期
			於二零二零年 一月一日的 結餘	於中期期間 已授出	於中期期間 已行使	於中期期間 已失效		
<b>董事</b>								
李明 (於二零二零年 七月三十日辭任)	二零一三年八月九日	0.96	4,000,000(好)	—	—	—	4,000,000(好)	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日
沈培英	二零一一年八月二十六日	1.40	2,000,000(好)	—	—	—	2,000,000(好)	二零一一年八月二十六日至 二零二一年六月二十二日
	二零一三年八月九日	0.96	16,000,000(好)	—	—	—	16,000,000(好)	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日
黎國鴻	二零一三年八月九日	0.96	3,000,000(好)	—	—	—	3,000,000(好)	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日
	二零一五年三月九日	1.27	500,000(好)	—	—	—	500,000(好)	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日
李洪波 (於二零二零年 六月十五日辭任)	二零一三年八月九日	0.96	1,000,000(好)	—	—	—	1,000,000(好)	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日
	二零一五年三月九日	1.27	500,000(好)	—	—	—	500,000(好)	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日
<b>本集團僱員</b>	二零一一年八月二十六日	1.40	300,000(好)	—	—	—	300,000(好)	二零一一年八月二十六日至 二零二一年六月二十二日
	二零一三年八月九日	0.96	4,420,000(好)	—	—	—	4,420,000(好)	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日
	二零一五年三月九日	1.27	2,790,000(好)	—	—	500,000	2,290,000(好)	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日
總計			34,510,000(好)	—	—	500,000	34,010,000(好)	

附註：

「好」字表示於股份的好倉。

## 其他資料

### 董事購買股份或債券的權利

除上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益」一節及「購股權計劃」一節中所披露者外：

- (a) 於中期期間任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致使董事藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益；及
- (b) 在中期期間董事、其配偶或其18歲以下子女概無獲得認購本公司證券的權利，亦無行使任何此等權利。

### 主要股東於本公司證券的權益

於二零二零年六月三十日，就任何董事或本公司主要行政人員所知，除以上所披露的董事或本公司主要行政人員之權益及淡倉外，下述人士於本公司股份或股本衍生工具之相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置的主要股東登記冊所記錄或按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

名稱／姓名	權益性質／身份	股份／相關股份數目	於二零二零年 六月三十日佔 已發行股份權益的 概約百分比 (附註1)
遠洋集團控股有限公司(「遠洋」)	受控法團權益(附註3及5)	779,949,291 (好) (附註4)	123.42%
耀勝發展有限公司(「耀勝」)	受控法團權益(附註3及5)	779,949,291 (好) (附註4)	123.42%
信洋國際有限公司(「信洋」)	受控法團權益(附註3及5)	779,949,291 (好) (附註4)	123.42%
遠洋地產(香港)有限公司 (「遠洋地產(香港)」)	受控法團權益(附註3及5)	779,949,291 (好) (附註4)	123.42%
盛美管理有限公司(「盛美」)	實益擁有人(附註3)	312,504,625 (好)	49.45%
	實益擁有人(附註3)	377,166,666 (好) (附註2)	59.68%
		總計：689,671,291 (好)	109.13%

## 其他資料

於二零二零年  
六月三十日佔  
已發行股份權益的  
概約百分比  
(附註1)

名稱/姓名	權益性質/身份	股份/相關股份數目	
傑寧有限公司(「傑寧」)	受控法團權益(附註5)	90,278,000(好)	14.29%
瑞喜創投有限公司(「瑞喜」)	受控法團權益(附註5)	90,278,000(好)	14.29%
遠洋資本控股有限公司(「遠洋資本」)	受控法團權益(附註5)	90,278,000(好)	14.29%
東範有限公司(「東範」)	受控法團權益(附註5)	90,278,000(好)	14.29%
Oceanland Global Investment Limited (「Oceanland Global」)	受控法團權益(附註5)	90,278,000(好)	14.29%
耀品創投有限公司(「耀品」)	受控法團權益(附註5)	90,278,000(好)	14.29%
置泉國際有限公司(「置泉」)	實益擁有人(附註5)	90,278,000(好)	14.29%
張立	受控法團權益(附註6)	45,139,000(好)	7.14%
香港栢星企業有限公司(「香港栢星」)	實益擁有人(附註6)	45,139,000(好)	7.14%
達佳投資有限公司(「達佳」)	實益擁有人(附註7)	45,139,000(好)	7.14%

附註：

- (1) 於二零二零年六月三十日的已發行股份總數(即631,946,000股股份)用於計算概約百分比。
- (2) 該等股份即指餘下754,333,333股本公司可換股優先股所附帶換股權獲悉數行使後可能向遠洋的全資附屬公司盛美配發及發行的377,166,666股相關股份。

## 其他資料

- (3) 盛美由遠洋地產(香港)全資擁有。遠洋地產(香港)由信洋全資擁有，而信洋則由耀勝全資擁有。耀勝由遠洋全資擁有。鑑於遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋各自直接或間接擁有盛美的100%持股權益，故彼等各自根據證券及期貨條例被視為於盛美擁有權益的689,671,291股股份中擁有權益。
- (4) 該等股份即指(i)盛美擁有權益的689,671,291股股份；及(ii)置泉擁有權益的90,278,000股股份。
- (5) 置泉由耀品全資擁有。耀品由Oceanland Global全資擁有，而Oceanland Global則由東範擁有70%權益。東範由遠洋資本全資擁有。遠洋資本由瑞喜全資擁有。瑞喜由傑寧擁有49%權益，而傑寧則由遠洋地產(香港)全資擁有。有關遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋之間的關係，請參閱上文附註(3)。鑑於耀品、Oceanland Global、東範、遠洋資本、瑞喜、傑寧、遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋各自於置泉中擁有權益，故彼等各自根據證券及期貨條例被視為於置泉擁有權益的90,278,000股股份中擁有權益。
- (6) 香港栢星由張立先生全資擁有。因此，張立先生根據證券及期貨條例被視為於香港栢星擁有權益的45,139,000股股份中擁有權益。
- (7) 達佳由非執行董事王曉先生全資擁有。王曉先生亦為達佳的唯一董事。
- (8) 「好」字表示於普通股的好倉。

除於此披露者外，於二零二零年六月三十日，就本公司所知悉，概無任何人士於本公司股份或股本衍生工具之相關股份中擁有按證券及期貨條例第336條須予存置的主要股東登記冊所記錄或按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有已發行股份的5%或以上的權益。

## 企業管治

於中期期間，本公司已於上市規則附錄十四所載企業管治守則的適用守則條文(「守則條文」)生效時遵守適用條文，惟守則條文第E.1.2條除外，該條規定董事局主席出席本公司的股東週年大會。

由於須處理其他已預先安排的業務，故李明先生(時任董事局榮譽主席兼非執行董事)未能出席本公司於二零二零年四月二十九日舉行的股東週年大會。



### 核數師及審核委員會的審閱

應本公司審核委員會（「審核委員會」）的要求，本公司的核數師已按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱本集團中期期間的未經審核中期財務資料。審核委員會與本公司管理層已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並討論核數、內部控制及財務報告事宜，包括審閱本集團中期期間的未經審核中期財務資料。

### 董事及相關僱員進行證券交易的守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的行為守則。在本公司作出特定查詢後，全體董事確認彼等已於中期期間遵守標準守則所載的要求標準。

本公司亦已採納一套有關相關僱員進行證券交易的行為守則，其條款不遜於標準守則所載的要求標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而可能取得有關本公司證券的內幕消息的相關僱員，於買賣本公司證券時遵守該守則。

### 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露董事自本公司二零一九年年報日期起的資料變動載列如下：

執行董事黎國鴻先生自二零一七年三月起擔任樺欣控股有限公司的獨立非執行董事以及審核及風險管理委員會主席。自二零二零年三月二十日起，樺欣控股有限公司的股份由聯交所GEM轉往主板上市（股份代號：1657）。

獨立非執行董事羅子璘先生已獲委任為捷隆控股有限公司（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1425）的獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員，自二零二零年三月二十日起生效。

執行董事沈培英先生已辭任遠洋集團控股有限公司（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：3377）的執行董事及公司秘書，並不再擔任上市規則第3.05條項下遠洋集團控股有限公司的授權代表，自二零二零年三月二十五日起生效。隨著李明先生於二零二零年七月三十日辭任非執行董事及董事局榮譽主席，沈培英先生於同日獲委任為本公司董事局主席及本公司提名委員會主席。

## 其他資料

獨立非執行董事陳英順女士自二零二零年四月初起不再為泛華金融服務集團總裁室顧問。彼自二零二零年四月起已獲委任為廣州資產管理有限公司的首席專家。

非執行董事唐潤江先生已獲委任為本公司董事局審核委員會及投資委員會成員，自二零二零年六月十五日起生效。

除上文所披露者外，概無其他資料根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露。

## 購買、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其任何附屬公司於中期期間內並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

## 充足公眾持股量

根據本公司所知悉的公開資料及據董事知悉，董事確認於整個中期期間，本公司就其股份一直維持上市規則訂明的充足公眾持股量。

代表董事局

執行董事

黎國鴻

二零二零年七月三十日

## 董事局

### 榮譽主席

李明(於二零二零年七月三十日辭任)

### 執行董事

沈培英(主席(於二零二零年七月三十日獲委任)  
及首席執行官)

黎國鴻

林依蘭(於二零二零年六月十五日獲委任)

### 非執行董事

李明(榮譽主席，於二零二零年七月三十日  
辭任)

唐潤江

王曉(於二零二零年六月十五日獲委任)

李洪波(於二零二零年六月十五日辭任)

### 獨立非執行董事

羅子璘

盧煥波

陳英順

## 審核委員會

羅子璘(主席)

唐潤江(於二零二零年六月十五日獲委任)

盧煥波

陳英順

## 薪酬委員會

羅子璘(主席)

王曉(於二零二零年六月十五日獲委任)

盧煥波

陳英順

## 提名委員會

李明(主席，於二零二零年七月三十日辭任)

沈培英(主席，於二零二零年七月三十日獲  
委任)

羅子璘

盧煥波

陳英順

## 投資委員會

沈培英(主席)

黎國鴻

唐潤江(於二零二零年六月十五日獲委任)

羅子璘

## 公司秘書

俞佩君

## 授權代表

黎國鴻

俞佩君

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師

## 法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所

薛馮鄭岑律師行

## 主要往來銀行

交通銀行股份有限公司香港分行

星展銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

## 股份過戶登記處

卓佳標準有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

## 註冊辦事處及主要營業地點

香港

金鐘道89號

力寶中心一座

39樓3902室

## 上市資料

香港聯合交易所有限公司

股份代號：174

## 公司網址

[www.geminiinvestments.com.hk](http://www.geminiinvestments.com.hk)